

Wohnungsunternehmen

Neue Wohnformen in der Innenstadt

Jörn Marx

Der Wunsch nach Wohneigentum wurde in den neuen Bundesländern vor allem im Umland der regionalen Wirtschaftszentren realisiert. Neben dem Streben ins Grüne waren dafür günstigere Bodenpreise ausschlaggebend, oft fehlte aber auch der Platz für Neubauten in den Innenstädten. Vielerorts hält diese Entwicklung an, doch in Dresden macht der Autor eine Trendwende aus: Das Wohnen in der Stadt wird für Häuslebauer wieder attraktiver. Um der Nachfrage gerecht zu werden, braucht es allerdings neue Formen des urbanen Wohnens. Dabei erlebt die Idee des Stadthauses eine erfreuliche Renaissance. (Red.)

Wer mit Muße durch die Dresdner Innenstadt schlendert, vorbei an Zwinger, Semperoper, Schloss und Frauenkirche, durch die Münzgasse zu den Brühlschen Terrassen mit Blick auf die Stadtlandschaft und den Fluss, über die Augustusbrücke, vorbei am Goldenen Reiter zur Hauptstraße und ihren stimmungsvollen Passagen, der wird immer wieder ergriffen vom besonderen Zauber dieser Stadt. Mit dem neuen Planungsleitbild Innenstadt in Verbindung mit Instrumenten wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) stellt sich Dresden darauf ein, eine für die Bürger wie für die Gäste der Stadt attraktive, lebendige Innenstadt auszuprägen, die den Ansprüchen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert gerecht wird und Dresden im globalen Standortwettbewerb stärken will.

Dazu gehört die Orientierung auf eine eher kleinteilige Funktionsmischung aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen, bürgernaher Verwaltung, Bildung und Forschung, Kunst, Kommunikation, Entspannung und nicht zuletzt Wohnen. „Nutzungsmischung schafft beeindruckende, immer wieder neue und überraschende Stadterlebnisse und ermöglicht die Stadt der kurzen Wege“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden).

Attraktive öffentliche Plätze und Grünanlagen sind ein wesentlicher Beitrag zur Lebendigkeit und zur Identifikation mit der Stadt. Sie ziehen zukunftsfähige Investitionen und Projekte an und definieren Wohnlagen und Adressen. Hier kristallisieren sich einprägsame Standortmarken mit neuen Angeboten für Arbeiten und Wohnen heraus, die sich gegen die Konkurrenz innerhalb und

außerhalb des Stadtgebietes behaupten können. Die Stadt bereitet die Rahmenbedingungen für eine angemessene Entwicklung dieser künftig exzellenten (Wohn-)Standorte aktiv, ressortübergreifend in Kooperation mit den Eigentümern vor. Neben Neumarkt und Altstadtboulevard gehört dazu ein breites Spektrum hochwertiger Lagen mit Bezug zu Elbe und Parks wie der Weißeritzpark, das Robotron-Areal mit der Lingnerallee, das Terrassen- und Käthe-Kollwitz-Ufer, die Obere Neustadt über dem Alaunpark, der Neustädter Hafen mit dem „Canaletto-Blick“, die Friedrichstadt und die Wilsdruffer Vorstadt.

Die Qualitäten urbanen Wohnens

In Dresden konzentrierte sich der Trend zum Häuschen im grünen Umland vor allem auf die neunziger Jahre. Parallel verstärkte die Stadt ihre Anstrengungen, Eigenheimflächen für Häuslebauer auf geeigneten städtischen Brachflächen auszuweisen und teilweise selbst zu erschließen. Dazu gehörten erste Stadtreihenhäuser im Rahmen des Projekts „Landschaftsstadt Kaditz-Mickten“ Mitte der neunziger Jahre, die Erweiterung der Gartenstadt Hellerau oder die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nickern. Ebenso sind die umfangreichen Maßnahmen der Bestandssanierung und des Stadttumbaus zu nennen, nicht zuletzt auch zur Wohnumfeldverbesserung gro-

ßer städtischer Siedlungen, mit denen das Wohnen in der Stadt an Attraktivität gewonnen hat. Bereits seit dem Jahr 2000 ist der Zuzug aus dem Umland nach Dresden größer als der Wegzug. Und seit 2004 verstärkt sich die Trendwende. Dennoch findet der Eigenheimbau, dessen Größenordnung derzeit deutlich unter 1 000 Wohneinheiten beträgt, noch überwiegend an der Peripherie statt.

Die Gründe für eine letztlich europaweite Rückbesinnung auf die Qualitäten urbanen Wohnens sind vielgestaltig und reichen von der wieder zunehmenden Funktionsmischung in den Innenstädten über den Wegfall störender Industrie- und Gewerbeanlagen, das Entstehen freier Flächen durch brachgefallene Industrie-, Verkehrs- oder Militäranlagen bis zur Verteuerung der Benzinkosten. Eine steigende Zahl von Menschen sieht sich angesichts der zunehmenden Flexibilisierung von Arbeits- und Lebensverhältnissen auf ein berufliches und privates Netzwerk angewiesen, dessen Effizienz die Stadt mit einem hohen Maß an Nähe und Erreichbarkeit unterstützt.

Eine funktionierende Verkehrsinfrastruktur, die Nutzung unternehmensnaher Dienstleistungen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie ein qualifizierter Arbeitsmarkt sind wichtig. Aber auch eine lebendige Event- und Clubkultur, Kinos, Theater und ein breites Spektrum an verschiedensten Veranstaltungen, Festspielen, Kongressen und Sportereignissen locken in der Stadt.

Das Stadthaus

Das Leben in der City ist intensiver und chancenreicher und bietet dennoch Raum für Rückzug, Privatheit und Entspannung. Das Wohnen in der Stadt muss nicht teuer sein. Wie Untersuchungen belegen, werden Kostenvorteile im Außen- oder Vorortbereich wie günstigere Mieten oder Grundstückspreise in den meisten Fällen kompensiert durch höhere Kosten für Mobilität. Wohneigentum in der City hat heute zudem wesentlich günstigere Chancen auf Werterhalt oder Wertsteigerung der Immobilie, insbesondere bei überdurchschnittlicher Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energien.

Das Wohnen in der City ist umweltschonender. Noch drastischer als auf den eigenen Geldbeutel wirkt sich der langfristige Kostennachteil von Zersiedlung auf die kommunalen Infrastrukturauf-

Der Autor

Jörn Marx ist Beigeordneter für Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Dresden.

wendungen aus. Zudem spart die kompaktere Bauweise eines Stadthauses Heizenergie gegenüber einem freistehenden Einfamilienhaus. Selbst ein Nullenergiehaus im Umland ist ein zweifelhafter Fortschritt für CO₂-Einsparung und Klimaschutz, wenn dafür unvergleichlich mehr an Emission durch mehr Verkehrsaufkommen entsteht.

Besondere Merkmale

Mit der Renaissance innerstädtischen Wohnens wurde das Stadthaus wiederentdeckt und an ein modernes urbanes Lebensgefühl angepasst. Vor allem seit der Jahrtausendwende findet dieser vielgestaltige Haustyp immer mehr Anhänger. In Dresden entstand eine besondere Variante von Stadthäusern im Lukasareal in der Südvorstadt oder gegenwärtig am Schützenplatz. In Vorbereitung ist eine große Zahl von Standorten, wo sich in Stadthäusern unterschiedlichste individuelle Konzepte von Wohnen, Arbeiten und Leben verwirklichen lassen.

Wichtigste Merkmale moderner Stadthäuser: Durch eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche mit der Konsequenz einer mehrgeschossigen Bauform schafft das Stadthaus eine maximale Wohnfläche bei geringem Grundstücksverbrauch. Mehrere Stadthäuser bilden eine Einheit, dennoch besteht die Option, jedes Haus individuell zu gestalten. Typisch ist eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung, aber auch Quartiers-Innenbereiche sind mögliche Standorte.

Vor allem bei geschlossener Bebauung verbindet das Stadthaus zwei unterschiedliche Seiten miteinander, eine Schauseite, mit der es sich zum Stadtraum hin präsentiert und einen durch-



Abbildung 1: Musikerviertel am Schützenplatz, Straße „Am Schiebhaus“

Visualisierung: knerer und lang

grünen privaten Bereich, der zu Entspannung und Erholung einlädt. Typisch ist eine an die klassische Moderne angelehnte Formensprache mit großzügigen Fensterflächen und offenen Grundrissen, der Einbeziehung von viel Grün durch einen privaten Gartenbereich, ergänzt durch große Terrassen, Dachterrassen oder Dachgärten. Häufig wird bei straßenbegleitender Bauweise die Parkfläche für das Auto in die Erdgeschosszone integriert und die Wohnebene beginnt blickgeschützt im ersten Obergeschoss.

Die Garantie privater Rückzugsbereiche gehört ebenso zu einem funktionierenden Stadthaus-Konzept wie die Schaffung von Gemeinschaftsflächen/ halböffentlichen Bereichen. Das Stadthaus bietet beste Voraussetzungen, Wohnen und Arbeiten zu verbinden sowie durch die Einbindung in die Innenstadt auch in besonderem Maße vom kulturellen und sportlichen Angebot der City zu profitieren. Es ist ebenso geeignet für Singles wie für Paare, Familien, Senioren oder für Mehrgenerationenwohnen. Bei entsprechender Planung ist das Stadthaus auch für behinderte Menschen geeignet.

Das Stadthaus ist auf Partizipation angelegt und gerade in Zeiten zurückgehender Baurägertätigkeit und sozialen Wohnungsbaus ist die private Investition für selbst genutztes Wohneigentum, flankiert von der Kompetenz der Architekten, eine Chance für qualitätvolle Stadtentwicklung und ein besonderes Maß der Identifikation mit dem Wohnquartier. Das Stadthaus ist in besonderem Maße prädestiniert für Projekte von Bauherrngemeinschaften.

Zudem eignet es sich durch seine kompakte Form für das Erreichen einer über-

durchschnittlichen Energieeffizienz. Insbesondere bei Gemeinschaftsprojekten bietet sich die gemeinsame Nutzung von erneuerbaren Energien und in der Konsequenz die Schaffung eines Null- oder Plusenergiehauses an.

Die Idee des Einfamilienhauses, das auf minimaler Grundfläche durch das Anordnen der zum Wohnen notwendigen Räume mehrere Ebenen nutzt, ist nicht neu. In der historischen Dresdner Innenstadt war diese Art der Nutzung weit verbreitet. So befanden sich in der straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung viele schmale Häuser, die in den unteren Etagen Handel und Gewerbe erlaubten, in den oberen Etagen wohnte die Familie des Hausbesitzers, oft auch mehrere Generationen.

Aufwertung innerstädtischer Wohngebiete

Die dem Stadthaus innewohnende Grundidee hat nun auch in Dresden verstärkt Anhänger gefunden. So entwickelt sich hier sowohl ein Nachfrager- als auch ein Anbietermarkt in diesem neuen, alten Segment der Wohnkultur. Eine weitere Aufwertung innerstädtischer Wohngebiete ist absehbar. Die Aufwertung der Stadtlandschaft in Sanierungsgebieten, die Bildung von Bauherrngemeinschaften zwecks Neubau oder Sanierung von Bestandshäusern, die Begleitung von Projekten durch die Sächsische Aufbaubank-Förderbank, private Initiativen von Einzelpersonen oder Investoren, alle diese Aktivitäten tragen dazu bei, Dresden neben seiner kulturellen Attraktivität auch zu einem Wohnstandort weiterzuentwickeln, der höchsten Qualitätsansprüchen gerecht wird.



Abbildung 2: Stadthaus „Lukas-Areal“, Innenansicht